

## Stedelijk beheer

Aan de gemeenteraad

23 oktober 2007  
Gemeentestukken: 2007-70

Onderwerp: Huisvesting jongerenwerk, Dr. Kuyperschool en afronding centrumplan

### 1. Voorstel

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met:

1. het elders huisvesten van het jongerenwerk dan in de Kuyperschool;
2. het realiseren van alternatieve huisvesting van de tienersoons 12-16 jaar en jongerensoos 16+ voor de wijk Centrum, jeugdsociëteit De Gooth en de podiumvoorziening;
3. de realisatie van de laatste fase van het centrumplan, waarbij de bestaande voorgevel van de Kuyperschool wordt ingepast en waarbij het kopgedeelte van de school wordt herbouwd;
4. de investering van maximaal € 350.000,- voor verbouwing van het pand aan P.C. Hoofdstraat nummer 4, ten behoeve van de huisvesting van de podiumzaal, de tienersoons 12-16 jaar, de jongerensoos 16+ en de soos van jongerensociëteit De Gooth

### 2. Aanleiding

De aanleiding voor dit voorstel is dat in het coalitieakkoord 2006-2010 is vastgelegd dat een multifunctioneel podium voor alle Ridderkerkse jongeren wordt gerealiseerd en in elke wijk die daar behoefte aan heeft een jongerenvoorziening 16+. In de gemeenteraadsvergadering van september 2006 heeft de raad besloten tot jongerenwerk 16+ dat gericht is op variatie, diversiteit en maatwerk van de activiteiten.

Tevens wacht de voltooiing van de laatste fase van het centrumplan op de definitieve oplossing voor de Kuyperschool.

### 3. Aspecten

#### 3.1 Invulling podiumvoorziening jeugdsociëteit De Gooth, jongerensoos 16+ en tienersoons 12-16jaar

De inhoud van het coalitieakkoord en het raadsbesluit hebben ertoe geleid dat het college heeft geïnventariseerd voor welke activiteiten huisvesting noodzakelijk en wenselijk is om aan zowel het coalitieakkoord als het raadsbesluit invulling te geven.

Uit deze inventarisatie is gekomen dat vaste huisvesting noodzakelijk is voor:

- tienersoons 12-16 jaar voor de wijk centrum;
- jongerensoos 16+ voor de wijk centrum;
- podiumvoorziening (stedelijke voorziening)

Tevens dient er ook huisvesting te zijn voor jongerensociëteit De Gooth.

Het college heeft geconcludeerd, dat huisvesting van de genoemde activiteiten in de Kuyperschool en de daaraan verbonden kostbare renovatie onverantwoord is, omdat er sprake is van overcapaciteit in de Kuyperschool op basis van bovengenoemde activiteiten.

Eerder heeft het college de belofte gedaan richting jeugdsociëteit De Gooth voor het vinden van alternatieve huisvesting voor hun activiteiten indien de Kuyperschool gesloopt zou worden. Naar aanleiding van deze belofte is er contact gezocht. Er is een verzoek gedaan bij het bestuur van De Gooth of ze zelf alternatieve locaties wisten binnen het centrum van Ridderkerk. In gezamenlijk overleg is toen de optie voor huisvesting aan de P.C. Hoofdstraat nummer 4 besproken. Het

gebouw ligt centraal, biedt voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, heeft voldoende afstand met bebouwing en is ook voor tieners goed te bereiken.

Het pand aan de P.C. Hoofdstraat wordt momenteel gebruikt voor opslag van materiaal/ materieel van de gemeente Ridderkerk. De beschikbare ruimte in het pand is momenteel niet volledig in gebruik.

Dit gebouw biedt tevens voldoende ruimte voor de tieners 12-16 jaar, de jongeren 16+ en de podiumvoorziening. De huisvesting in dit pand is te garanderen voor 5 jaar, dit in verband met toekomstige woningbouwontwikkelingen op deze locatie.

Het bestuur van sociëteit De Gooth heeft aangegeven mee te willen denken over een eventuele verhuizing richting dit pand aan de P.C. Hoofdstraat. Mede in overleg met het bestuur zal de inrichting en indeling bepaald worden van het nieuwe pand. Hierover zijn reeds positieve oriënterende gesprekken gevoerd. Hierbij is het uitgangspunt dat er in de locatie aan de P.C. Hoofdstraat voor de activiteitenruimten, dat wil zeggen de soos van De Gooth, het podium, de tieners 12-16 jaar en de jongeren 16+ ongeveer hetzelfde aantal m2 beschikbaar is. Stichting Dynamiek heeft aangegeven dat ze eveneens positief staan tegenover een verhuizing van de de sozen voor het centrum en de podiumvoorziening naar deze locatie.

### 3.2 Podiumfaciliteiten met sociëteit De Gooth

Op dit moment is er in de Kuyperschool een aparte zaal met een groot podium. Deze zaal heeft een oppervlakte van ongeveer 180m2. De huidige zaalruimte van De Gooth is ongeveer 130m2. Er is voorgesteld aan het bestuur van De Gooth om deze 2 ruimtes te combineren in de nieuwe huisvesting. Bij evenementen is de podiumzaal afzonderlijk bereikbaar en daarnaast heeft De Gooth de mogelijkheid om de volledige ruimte te gebruiken bij de door hun georganiseerde activiteiten. In overleg met het bestuur van De Gooth zal hier praktische invulling aan gegeven worden.

### 3.3 Advies van de Jongeren Raad Ridderkerk

In de vergadering van de jongerenraad van 17 oktober 2007 is er inhoudelijk gesproken over de voorgenomen plannen van de gemeente met betrekking tot de Kuyperschool en haar gebruikers.

In bijgaande notitie van 22 oktober 2007 geeft de jongerenraad haar advies. Zij geeft aan dat zij de locatie aan de P.C. Hoofdstraat een geschikte locatie vinden voor een jongeren centrum. Echter op een drietal punten uiten zij hun zorgen over het gedane voorstel, namelijk:

- de tijdelijkheid van de locatie
- de beschikbare ruimte
- de financiële onderbouwing.

Hierop heeft het college de volgende reactie geformuleerd:

- De voorgestelde locatie geeft in ieder geval zekerheid voor minimaal 5 jaar, met de mogelijkheid om daarna per jaar te verlengen. Dit biedt volgens het college voldoende basis om het jongerenwerk vorm te geven. Uiteraard is het een taak van het college om een locatie voor het jongerenwerk ook na die tijd te garanderen.
- Wat betreft het aantal vierkante meters denkt het college dat er een misverstand in het spel is. Omdat er een aantal gebruikers van de Kuyperschool is vertrokken, hebben de huidige gebruikers nu het gehele pand tot hun beschikking. Dat was voorheen niet het geval. Ook bij renovatie of verbouwing van de Kuyperschool zullen de huidige gebruikers terug moeten naar minder aantal vierkante meters dan nu gebruikt wordt. Het college is van mening dat de voorgestelde locatie voldoende gelegenheid geeft tot de vormgeving van jongerenwerk, zeker ook in combinatie van de verschillende ruimtes. Hierbij is het uitgangspunt dat er in de locatie aan de P.C. Hoofdstraat voor de activiteitenruimten, dat wil zeggen de soos van De Gooth, het podium, de tieners 12-16 jaar en de jongeren 16+ ongeveer hetzelfde aantal m2 beschikbaar is, zoals nu in de Kuyperschool.

**Gemeentestukken: 2007-70**

- Het bedrag dat in het voorstel genoemd wordt, is een schatting van de kosten voor verbouwing en dergelijke. Volgens het college is het goed mogelijk hiervoor een geschikt gebouw te realiseren, waarbij de jongeren uiteraard zelf een rol zullen krijgen bij het aankleden van de delen van het gebouw.

Ook Sociëteit&Podium De Gooth heeft op 22 oktober 2007 een brief gestuurd aan het college waarin zij haar mening heeft verwoord. Hierbij vindt u de reactie van De Gooth. Deze reactie komt in hoofdlijnen overeen met de reactie van de jongerenraad.

Naar aanleiding van het genomen collegebesluit, het raadsvoorstel en de reacties van de jongerenraad en De Gooth zijn en blijven wij, ook met stichting Dynamiek, in overleg over de invulling van de ruimten aan de P.C. Hoofdstraat.

#### 3.4 Renovatievoorstellen Kuyperschool

In 2005 zijn door adviesbureau DHV enkele renovatievarianten voor de Kuyperschool onderzocht. De meest eenvoudige renovatie werd geraamd op € 1.195.000,-. Dit betrof in feite alleen het wegwerken van het achterstallig onderhoud aan het gebouw zonder wijziging van de indeling en aanpassingen om de geluidsoverlast te beperken. De huidige oppervlakte van het gebouw van circa 1.150 m<sup>2</sup> bleef ongewijzigd.

Een ingrijpender aanpak, waarbij de huidige podiumzaal zou worden gesloopt, de indeling van het gebouw zou worden veranderd en maatregelen om de geluidsoverlast tot een minimum te beperken, werd geraamd op € 2.885.000,-. In deze optie zou het gebouw worden verkleind tot circa 950 m<sup>2</sup>.

In september 2006 heeft de fractie van Leefbaar Ridderkerk een alternatief voorstel ingediend uitgaande van sloop huidige podiumzaal en overkapping van het binnenterrein van de Kuyperschool. Hiermee zou de vloeroppervlakte van het gebouw uitkomen op circa 1.200 m<sup>2</sup>. Volgens dit voorstel zouden de kosten uitkomen op € 1.900.000,-. Zoals eerder aangegeven is het niet mogelijk om voor een bedrag van minder dan de eerder genoemde € 2.885.000,- het gebouw te renoveren en daarbij het gebouw aan te passen zodat de huidige functies behouden blijven.

#### 3.5 Afronding centrumplan en ontwikkeling locatie Kuyperschool

Het is van groot belang dat op zo kort mogelijk termijn kan worden begonnen met de realisering van de laatste fase van het centrumplan. Hierbij speelt de afronding van de bebouwing aan het Koningsplein een rol en de opgave om voor 2010 circa 120 woningen te realiseren, waarvan 50 in de sociale huursector. Het ontbreken van definitieve besluitvorming met betrekking tot de toekomst van de Kuyperschool blokkeert nu de realisering van het plan.

Voor de laatste fase van het centrumplan is reeds door projectontwikkelaar Leyten en Partners een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit gaat uit van geleidelijke overgang van stedelijke bebouwing (5 á 6 lagen) aan de zijde van het Koningsplein naar lagere bebouwing aan de zijde van de Kuyperschool/Benedenrijweg. Inpassing van de bestaande Kuyperschool in dit plan is mogelijk, mits het gebouw volledig wordt gerenoveerd. Ook is gedeeltelijke dan wel volledige sloop van de Kuyperschool en de realisering van nieuwe woningen op deze locatie inpasbaar.

Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om uitgaande van (gedeeltelijk) sloop van de Kuyperschool zoveel mogelijk recht te doen aan de sfeer van het gebied met name aan de zijde van de Kuyperschool/Benedenrijweg. Hiervoor is in nauw overleg met de projectontwikkelaar bezien welke bebouwingmogelijkheden ontstaan op het terrein van de Kuyperschool. Uitgegaan is van de bouw van grondgebonden woningen op het terrein. Met dit type woningen wordt in schaal en type bebouwing zo goed mogelijk aangesloten bij de omgeving.

Voor de Kuyperschool is het voorstel om de twee zijvleugels van het gebouw te slopen en het kopgedeelte aan de zijde van de Kuyperschool als bouwmassa te behouden. In dit kopgedeelte kunnen vier appartementen worden gesitueerd. Vanwege de slechte staat van het bestaande gebouw is het noodzakelijk dat ook het kopgedeelte grotendeels wordt gesloopt en later weer wordt opgebouwd. Alleen de voorgevel van het gebouw zal worden gespaard. Praktisch gezien komt het er op neer dat de voorgevel wordt veilig gesteld en de rest van het gebouw wordt gesloopt. Daarna wordt het kopgedeelte opnieuw gebouwd met inpassing van de bestaande voorgevel en met een zelfde kapvorm, maar wel met zij- en achtergevels ten behoeve van gebruik als woning. Ook de naastgelegen woning Dr. Kuypersstraat 1 wordt in het nieuwe plan ingepast. Op deze manier wordt de kleinschalige historische sfeer zoveel mogelijk gehandhaafd.

Een dergelijke bouwwijze werkt kostenverhogend. Rekening moet worden gehouden met een aangepaste wijze van slopen en extra bouwkosten doordat een bijzonder woningtype in een klein aantal wordt gerealiseerd en doordat bouw met integratie van een oude gevel gecompliceerd is.. Daarnaast hebben de vier te realiseren woningen ook hun beperking in de verkoopprijs. Ter vergelijking: wanneer ook het kopgedeelte van de Kuyperschool volledig zou worden gesloopt en ter plaatse vier woningen worden gerealiseerd in het type twee aaneen, zou dit een extra inkomst genereren van globaal €300.000,- op basis van het door Leyten en Partners ingediende plan en daarbij door Leyten geboden prijs voor de bijbehorende grond. Dit bedrag is dus bij benadering de prijs die de gemeente betaalt voor het handhaven van de voorgevel van het gebouw en daarmee tot behoud van de historische sfeer van het gebied.

Vanaf de start van de uitvoering van het Centrumplan in 1998 is bekend dat de grondexploitatie zal sluiten met een tekort. De uiteindelijke hoogte van het tekort wordt in de loop der jaren beïnvloed door mee- en tegenvallers in de uitvoering. Volgens de laatste doorrekening in 2004 sluit het tekort op € 1.705.800,00. Voor dit tekort is een voorziening getroffen. Bij deze laatste doorrekening is nog uitgegaan van sloop de Dr. Kuyperschool.

Het financiële eindresultaat van het grondbedrijfcomplex Centrumplan is nog niet aan te geven. Dit hangt af van de verdere uitwerking van het door Leyten en Partners ingediende plan voor het totale nog te bebouwen gebied behorend tot het Centrumplan, de onderhandelingen over grondprijzen en de kosten van bouwrijp maken, woonrijp maken etc.

Het eerder genoemde bedrag van circa €300.000,- als gevolg van de historische invulling van het terrein van de Kuyperschool blijft in alle gevallen doorwerken in het financiële eindresultaat.

#### **4. Kosten/Opbrengsten/Dekking**

Met dit voorstel komt een gedeelte van de investering van € 1.900.000,- in de Kuyperschool voor renovatie te vervallen. Er wordt voorgesteld om een gedeelte van dit geld te besteden aan het gebruiksklaar maken van het pand aan de P.C. Hooftstraat.

Om het pand aan de P.C. Hooftstraat aan te passen aan de wensen van de gebruikers is een investering nodig van maximaal €350.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op een zeer grove raming met een aangenomen indeling van het gebouw. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de meerkosten van €300.000,- in verband met het behoud van de gevel van de Kuyperschool.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,  
de secretaris, de burgemeester,